

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

**Causa Divisionale n. 420/2024 R.G. (collegata ad Esec. Imm. n. 10/2019)**

**Giudice: Dott.ssa SARA FIORONI**

**Promossa da DOVALUE S.p.A. procuratrice mandataria di BCC 2021 NPLs s.r.l. contro**

**OMISSIS**

**Professionista delegato: AVV. LOREDANA CIONI**

**Gestore della vendita telematica: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA**

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta Avv. Loredana Cioni, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 29/05/2025 a firma del Giudice del Tribunale di Perugia,

**AVVISA**

che il **giorno martedì 7 luglio 2026**, alle ore 10.00, presso il proprio studio sito in Magione (PG) alla Via Fior di Campo n. 6, si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

ai sensi degli artt. 571 ss c.p.c. dei beni immobili come di seguito indicati e compiutamente descritti nella relazione di stima redatta dalla Dott.ssa Agr. Maria Teresa Pegiati del 23/05/2024 e successive integrazioni alle quali si rinvia; la vendita avverrà con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. Att. c.p.c. e che l'eventuale gara tra offerenti avverrà secondo le modalità della **vendita asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

**• LOTTO 1:**

**Diritti di piena ed intera proprietà spettanti a OMISSIS e a OMISSIS ciascuno per la quota di ½ su immobili siti in Panicale (PG) - Frazione Tavernelle, Via Federico Garcia Lorca n. 11, così censiti:**

Comune di Panicale	FG	PART	SUB	CAT	CL	CONS	RENDITA
NCEU	66	564	5	A/2	5	7,0 vani	€. 451,90
NCEU	66	564	2	C/6	1	29 mq.	€. 37,44
NCEU	66	564	3	C/2	4	86 mq.	€. 142,13
NCEU	66	564	1	Bene Comune Non Censibile			

<b>Comune di Panicale</b>	<b>FG</b>	<b>PART</b>	<b>QUALITA'</b>	<b>CL</b>	<b>SUPERF</b>	<b>RED.D.</b>	<b>RED.A.</b>
<b>NCT</b>	<b>66</b>	<b>564</b>	<b>Ente urbano</b>	<b>0</b>	<b>00.08.50</b>	<b>€. 0,00</b>	<b>€. 0,00</b>

Le unità immobiliari in oggetto costituiscono parte di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale che si eleva di due piani fuori terra oltre i piani seminterrato e interrato, costruito alla fine degli anni '80 e ubicato in Panicale - Frazione Tavernelle, Via Federico Garcia Lorca n . 11.

Nello specifico gli immobili costituenti il Lotto n. 1 possono identificarsi come: appartamento ubicato al primo piano del fabbricato, un garage, un fondo ed un locale lavanderia stireria/rustico al piano seminterrato ed un fondo al piano interrato oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi ed impianti comuni dell'edificio.

**L'APPARTAMENTO** è diviso in zona giorno con ingresso, cucina, soggiorno oltre due balconi e zona notte con disimpegno, tre camere e due bagni oltre un balcone ed un terrazzo, con una superficie commerciale di circa 138 mq.

**Il GARAGE**, a cui si accede dal lato nord dell'edificio, è dotato di wc ed è posto al piano seminterrato con una superficie commerciale di 42 mq.

**Il FONDO (assentito garage)**, che non ha un ingresso autonomo esterno ma vi si accede o dall'adiacente locale garage o dal vano scala condominiale, è posto al piano seminterrato, con una superficie di 29 mq. **Il LOCALE RUSTICO** (assentito lavanderia/stireria), a cui si accede dall'atrio condominiale, è dotato di cucina nascosta da un bancone in muratura e di un piccolo wc. Da tale locali si accede al fondo del piano interrato attraverso una scala di acciaio. Si precisa che quest'ultimo locale non è accatastato. La superficie commerciale del rustico e wc è di circa mq 52 e del fondo circa mq 28.

**I beni posti in vendita risultano: l'appartamento libero, gli altri beni sono occupati dal comproprietario.**

VALORE DEL LOTTO 1: € 152.611,00

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1** € **85.844,00**

**OFFERTA MINIMA LOTTO 1:** € **64.383,00**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:** € **1.800,00**

\* \* \* \* \*

• **LOTTO 2:**

**Diritti di piena ed intera proprietà spettanti a OMISSIS e a OMISSIS ciascuno per la quota di ½ su immobile siti in Panicale (PG) - Frazione Tavernelle, Via Federico Garcia Lorca n . 11, così censito:**

Comune di Panicale	FG	PART	SUB	CAT	CL	CONS	RENDITA
NCEU	66	564	6	A/2	5	7,5 vani	€. 484,18
NCEU	66	564	1	Bene Comune Non Censibile			

Comune di Panicale	FG	PART	QUALITA'	CL	SUPERF	RED.D.	RED.A.
NCT	66	564	Ente urbano	0	00.08.50	€. 0,00	€. 0,00

**L'unità immobiliare** in oggetto è posta al piano primo e secondo del fabbricato di maggiore consistenza, collegato con una scala interna. **Trattasi di appartamento** che al primo piano è diviso in zona giorno con ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e vano scale oltre 2 balconi. Il piano secondo mansardato (assentito come studio/uffici ma accatastato ed utilizzato come appartamento) a cui si accede dalla scala interna e condominiale, è costituito da disimpegno, tre locali, un bagno e quattro terrazzi, il tutto oltre i proporzionali diritti di proprietà sulle parti, spazi e impianti comuni.

**Fondo** con accesso dalle scale condominiali non accatastato né assentito.

**I beni posti in vendita risultano occupati dal comproprietario.**

VALORE DEL LOTTO 2: € 138.448,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2 € 77.877,00

OFFERTA MINIMA LOTTO 2: € 58.407,75

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.800,00

\*\*\*\*\*

**• LOTTO 3:**

**Diritti di piena ed intera proprietà spettanti a OMISSIS e a OMISSIS ciascuno per la quota di ½ su immobile siti in Panicale (PG) - Frazione Tavernelle, Via Federico Garcia Lorca n. 11, così censito:**

Comune di Panicale	FG	PART	SUB	CAT	CL	CONS	RENDITA
NCEU	66	564	4	C/2	3	59 mq	€. 82,27
NCEU	66	564	1	Bene Comune Non Censibile			

<b>Comune di Panicale</b>	<b>FG</b>	<b>PART</b>	<b>QUALITA'</b>	<b>CL</b>	<b>SUPERF</b>	<b>RED.D.</b>	<b>RED.A.</b>
<b>NCT</b>	<b>66</b>	<b>564</b>	<b>Ente urbano</b>	<b>0</b>	<b>00.08.50</b>	<b>€. 0,00</b>	<b>€. 0,00</b>

**L'unità immobiliare in oggetto**, ubicata al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza, è composta da tre vani oltre accessori aventi destinazione uffici/studi. Trattasi di **appartamento** diviso in ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, camera e bagno, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi e impianti comuni.

**I beni posti in vendita risultano occupati dal comproprietario.**

<b>VALORE DEL LOTTO 3:</b>	<b>€ 48.740,00</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 3</b>	<b>€ 27.416,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA LOTTO 3:</b>	<b>€ 20.562,00</b>
<b>RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:</b>	<b>€ 500,00</b>

\* \* \* \* \*

#### **GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:**

**Convenzione edilizia:** Trascrizione n. 2440 Reg. Part. del 18/02/1983

**Fondo patrimoniale:** Trascrizione n. 2170 Reg. Part. del 08/05/2011

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Come meglio evidenziato nella perizia di stima a firma della Dott.ssa M.T. Pegiati in data 23/05/2024 e successive integrazioni, cui espressamente si rinvia, si specifica che dal confronto tra lo stato di fatto degli immobili ed i grafici di progetto sono emerse delle difformità ed in particolare: A) sono stati realizzati due fondi al piano interrato non accatastati, così come la dispensa con accesso al locale cucina (C.F. Fg. 66, part. 564, sub 4) come meglio descritto a pagina 5 e 17 della richiamata perizia, che potrebbero rendere non scontata la sanatoria per ampliamento della S.U.C.. B) Al piano seminterrato (C.F. Fg. 66, part. 564, sub 4) di fatto c'è stato un mutamento della destinazione d'uso. C) Le unità residenziali a cui è stata concessa l'abitabilità sono due a cui si è aggiunta successivamente una terza, come meglio risulta a pag. 16 della menzionata perizia. D) Realizzazione di due WC al piano seminterrato che non costituiscono abuso edilizio. E) Realizzazione di una finestra più ampia. Si evidenzia che le opere difformi ai grafici progettuali e sopra elencate ai punti B), C), D) ed E) sono sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria nei termini di legge e successivamente dovranno essere ripresentate le agibilità delle unità immobiliari interessate, come opportunamente rilevato dal CTU a pag. 17 dell'elaborato peritale.

Eventuali abusi edilizi dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**I presumibili costi degli interventi sopra descritti sono stati già decurtati dal perito nel calcolo del valore di stima dei beni oggetto di esecuzione.**

**Per una più dettagliata descrizione dei beni si rimanda alla relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili e consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).**

\* \* \* \* \*

Gli immobili saranno posti in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

### **ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato.
- 2) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:

- personalmente o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente;

- oppure un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA**

**3) TUTTE** le offerte dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del 6 luglio 2026** (giorno antecedente la data fissata per la vendita)

**a)** Le offerte di acquisto dovranno essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 06/02/2015 che qui si intendono interamente richiamate e trascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp>.

**b)** L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

**c)** L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

**d)** Le offerte di acquisto, criptate, devono essere inviate dal presentatore dell'offerta e debbono pervenire entro le ore 12 del giorno antecedente la data fissata per la celebrazione dell'asta mediante invio all'indirizzo pec del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Grazia e Giustizia.

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

**4) Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario aperto dal Gestore della vendita per la procedura, IBAN IT93B0326822300052849400440 intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con causale "Trib PG RG 420/24 cauzione asta lotto n. ...(es. lotto n. 1, lotto n. 2, ecc)" a pena di inefficacia dell'offerta.**

**La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenete l'offerta.**

**La cauzione dovrà risultare accreditata sul conto corrente sopra indicato per la procedura già al momento del deposito dell'offerta, a pena dell'inefficacia dell'offerta stessa. Il mancato accredito è ad esclusivo carico dell'offerente.**

La cauzione verrà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e negli altri casi previsti dal presente avviso.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario o postale con IBAN che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

#### **ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

**5) L'offerta è irrevocabile e dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal D.M. 3282015:**

**a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita iva, la residenza, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegata copia del documento d'identità del coniuge.**

Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è interdetto o inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno

in corso di validità. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la Partita Iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri.

**b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto);

- l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);

**c)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

**d)** l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, ridotto in misura non superiore al 25%;

**e)** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

**f)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

**g)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e l'eventuale recapito di telefonia mobile al fine di ricevere le comunicazioni previste;

**h)** il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso. Tale termine non è prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale;

**i)** l'importo versato a titolo di cauzione;

**k)** l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

**l)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale ad intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati.

**m)** l'eventuale dichiarazione di volersi avvalere in caso di aggiudicazione definitiva della procedura di mutuo come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato);

**n)** l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia.

**6)** Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato.

**7)** L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €

16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

**8)** L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari, compresa l'I.V.A. se dovuta, conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato per le formalità di registrazione, trascrizione e volture del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

**9)** Il prezzo di aggiudicazione, anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.

**10)** Il saldo prezzo, salvo quanto disposto al punto successivo, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal delegato. Nel termine per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).

**11)** Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:

- a verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;

- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;

- a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;

al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere in ogni caso trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore

fondario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o Liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore.

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o in mancanza entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, dedotta la cauzione, una parte del saldo prezzo il cui importo verrà comunicato dal delegato, a mezzo bonifico bancario, direttamente all'Istituto che ha concesso il mutuo fondiario e la restante parte del saldo prezzo, comprensivo delle spese che verranno quantificate dal delegato, sul c/c della procedura. Il professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; l'aggiudicatario entro 10 giorni successivi al pagamento, dovrà depositare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, a meno che l'aggiudicatario medesimo non intenda subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi i relativi obblighi (art. 41 commi 4 e 5 D. Lgs n. 385/93).

**12)** In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

### **13) DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente o degli offerenti;
- documentazione attestante il versamento dell'importo a titolo di cauzione (**copia della contabile di avvenuto pagamento**), effettuato tramite bonifico bancario sul conto del Gestore della vendita, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, ai fini della restituzione in caso di non aggiudicazione;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunaleperugia.it](http://www.tribunaleperugia.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge. Per escludere dalla comunione legale l'immobile, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di nomina

del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata a colui, tra gli offerenti, che presenta l'offerta;

- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

- la dichiarazione di presa visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita e la indicazione del regime patrimoniale dell'offerente nel caso di matrimonio o di unione civile;

- ricevuta in formato .xml del pagamento dell'imposta di bollo da € 16,00.

## **IN OGNI CASO**

**14)** L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale (PVP) il giorno fissato per la vendita.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, o se sarà inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato, o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura almeno pari al decimo del prezzo da lui offerto.

## **MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE**

La delibazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

**15)** Il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

**16)** Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la scadenza del termine.

**17)** Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza del G.E. del 29/05/2025 e del presente bando.

**18)** Il professionista delegato verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita al sito **www.astetelematiche.it**, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata nell'offerta, con estratto dell'invito inviato via SMS.

In caso di offerta unica: qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente;

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto del prezzo base si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte: qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara telematica con modalità asincrona, che avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo, qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. I rilanci minimi non potranno essere inferiori a

<b>Lotto</b>	<b>Rilancio minimo</b>
Lotto 1	€ 1.800,00
Lotto 2	€ 1.800,00
Lotto 3	€ 500,00

Non sono ammessi rilanci con numeri decimali. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori dieci minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogato se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le seguenti disposizioni:

- quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più

vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato;

se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

**19)** Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite pec) al delegato, originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

**20)** Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

**21)** Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

**22)** In caso di vendita o di assegnazione del bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o l'assegnatario, con l'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, può concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il

debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

**23)** In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello di 120 giorni sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale Perugia RG 420/2024 saldo prezzo lotto n. ”**; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

**24)** Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

Le disposizioni della L. n. 47/85 e del D. L. 269/03 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa.

**25)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380). La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**26)** La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza.

**27)** In caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Leg. n. 42 del 22.01.2024 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla Legge 1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... datata .... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D.Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di 60 giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del citato decreto che verrà effettuato dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro 30 giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 comma 4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della

prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg. dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con l'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata.

**28)** Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.

**29)** Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.

**30)** Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario e la metà del compenso del delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà.

**31)** L'elaborato peritale, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità, [www.tribunalediperugia.it](http://www.tribunalediperugia.it), alla voce "Vendite Giudiziarie", nel Link "[asteimmobili.it](http://asteimmobili.it)", e nei siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com); [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it); [www.perugiatoday.it](http://www.perugiatoday.it) e sul <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

**32)** Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso **il Custode nominato per la procedura, Istituto Vendite Giudiziarie Perugia (mail: [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com) - Tel 075/5913525)** o presso lo studio del professionista delegato, Avv. Loredana Cicioni, in Magione (PG), Via Fior di Campo n. 6 (Tel.: 075/841212 - e-mail: [loredana.cicioni@avvocatiperugiapec.it](mailto:loredana.cicioni@avvocatiperugiapec.it)).

**33) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.**

**34)** Maggiori informazioni, possono essere fornite dal custode, dal professionista delegato o assunte presso i siti internet da chiunque vi abbia interesse.

### **PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

**35)** Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata

“Portale delle Vendite Pubbliche” ai sensi dell’art. 490 I comma e 631 bis c.p.c.;

**b)** pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della Convenzione sottoscritta il 11/12/2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 04/12/2024 (protocollo d’intesa n. 3147/24), salvo diverso provvedimento;

di un avviso contenente le seguenti informazioni, omessi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati: numero di ruolo della procedura, nome del Giudice dell’Esecuzione, nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico, diritto reale posto in vendita, tipologia dell’immobile, comune ed indirizzo ove è situato l’immobile, caratteristiche, eventuali pertinenze, condizione, modalità della vendita, ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara, termine per la presentazione delle offerte per la vendita, data, luogo ed ora fissata per la vendita, orario di apertura delle buste, indicazioni su dove reperire maggiori informazioni .

**36)** Il professionista delegato provvederà almeno quindici giorni prima della vendita alla notificazione dell’avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti e ai debitori eseguiti.

**37)** Il contemperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene espletato secondo l’indicazione del Garante della protezione dei dati personali- “pubblicità dei dati di debitori nelle esecuzioni immobiliari” 07/02/08 G.U. n. 47 del 25/02/2008 e successive modifiche.

**38)** Tutte le attività che a norma dell’art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

**35)** Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

**Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail all’indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) , oppure contattare il call-center al numero 0586/20141 dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00, esclusi festivi.**

Magione, 21/04/2026

*Il Professionista Delegato*

*Avv. Loredana Cicioni*